



GEMEINDE BIRENBACH

BEBAUUNGSPLAN „Bergstraße“

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

SATZUNG

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB: 12.09.2022

Feststellung des Entwurfes und Auslegungsbeschluss: 02.06.2025

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom: 15.07.2025

Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: 11.07.2025 bis 10.08.2025

Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Birenbach, den

.....
Heinrich Späth
Stellvertretender Bürgermeister

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 13.10.2025



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Bergstraße“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229,231).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

WA	<p>Allgemeines Wohngebiet (WA) Siehe Plandarstellung/Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>zulässig</u> sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) Wohngebäude (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, <p>Die in § 4 (3) BauNVO sonstigen genannten ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind <u>nicht</u> zulässig.</p>
-----------	---

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

z. B. 0,4	<p>Grundflächenzahl (GRZ) Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p>
	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (THmax. / FHmax.) festgesetzt (s. Planeinschrieb).</p> <p>Die maximale Traufhöhe (Th max.) ist gleich dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut.</p>

	<p>Die maximale Firsthöhe (Fh max.) ist gleich dem Schnittpunkt der Dachhautoberkanten (höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten). Die maximal zulässige Gebäudehöhe gilt für die gesamte Gebäudelänge.</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf die Bezugshöhe (BH, siehe Planeinschrieb). Die Bezugshöhe wird für jedes Baufenster individuell festgelegt und beschreibt die Höhenlage des Gesamtgebäudes über Normal Null (NN).</p>
--	---


3. Bauweise

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO)

a	<p>Es gilt die abweichende Bauweise, im Sinne der offenen Bauweise mit Längenbeschränkung.</p> <p>Die maximale Gebäudebreite ist auf 12m, die maximale Gebäudelänge ist auf 16m begrenzt.</p>
----------	---


4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete, oberirdische Bauwerke (Treppenanlagen, Terrassen o. ä.) können zugelassen werden.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nebenanlagen können, sofern es sich um Gebäude handelt, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Kubatur von maximal 30 m³ zugelassen werden. Sie haben einen Abstand von 1,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen (auch Fußwegen) und festgesetzten Leitungsrechten einzuhalten.</p> <p>Auf jedem Grundstück ist außerhalb der Baugrenzen maximal ein Gebäude als Nebenanlage möglich.</p>

5. Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 (1) 2 BauGB)

	<p>Hauptfirstrichtung Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptfirstrichtungen festgesetzt.</p>
---	--

6. Stellplätze und Garagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, i.V.m. § 12 (2) BauNVO)

	<p>Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.</p> <p>Mit Garagen und überdachten Stellplätzen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und festgesetzten Leitungsrechten einzuhalten.</p>
--	---

7. Wohneinheiten

(§ 9 (1) 6 BauGB)

	<p>Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p>Je Wohngebäude sind drei Wohneinheiten zulässig.</p>
--	---

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

(§ 9 (1) 25a BauGB)

	<p>Einzelbäume privat</p> <p>Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 hochstämmiger Laubbaum oder hochstämmiger Streuobstbaum anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.</p>
--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Bergstraße“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), mehrfach geändert, § 37a neu gefasst und § 140a aufgehoben durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

	<p>Dachform und Dachneigung</p> <p><u>Hauptgebäude</u> Siehe Planeinschrieb/Nutzungsschablone</p> <p><u>Garagen und überdachte Stellplätze</u> Garagen und überdachte Stellplätze sind mit Flachdächern und flachgeneigten Dächern (bis max. 5° Dachneigung) zu gestalten.</p>
	<p>Dachdeckung und Dachbegrünung (Hauptgebäude)</p> <p>Es sind nur rote, rotbraune, braune, und anthrazitfarbene (schwarzgrau) Ziegel und Dacheindeckungselemente zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung und bepflanzen Dachflächen.</p> <p>Glänzende und reflektierende Dacheindeckungselemente sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung.</p> <p>Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind bei allen baulichen Anlagen nicht zulässig.</p>
	<p>Dachgauben</p> <p>Dachgauben sind bis zu einer maximalen, additiven Länge von 60 % der zugehörigen Hauptdachlänge zulässig.</p> <p>Der Abstand zur Giebelwand darf 1,0 m nicht unterschreiten. Der obere Dachanschluss muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptdachfirstes liegen (gemessen auf der Dachschräge).</p>

2. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen und Stützmauern entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Gehwegflächen sind nur bis maximal 1,0 m Höhe zulässig. Die Höhe wird dabei von der angrenzenden Verkehrsfläche gemessen.</p> <p>Entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Dies gilt nicht entlang von öffentlichen Gehwegflächen.</p>
--	--

3. Stellplätze

(§ 74 (2) 2 LBO)

	<p>Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei entstehenden Bruchzahlen ist aufzurunden.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Bergstraße“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bergstraße“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall die Kreisarchäologie Göppingen und das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. Wird die Erdgeschossfußbodenhöhe unterhalb der Rückstauebene festgelegt, sind bei der Planung der Grundstücksentwässerung die in der DIN 1986 Teil 1 Abschnitt 7 festgelegten Bedingungen besonders zu beachten (Heben über die Rückstauebene, Rückstauschleife).

5. Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Gebäude, u.a. landwirtschaftliche Nebengebäude, sowie stark sanierungsbedürftige Wohnhäuser. Es wird davon ausgegangen, dass mit der Neuordnung und städtebaulichen Entwicklung des Gebietes auch der Abbruch einiger Gebäude ansteht. Gebäude können grundsätzlich Quartiere von Fledermäusen (z.B. im Dachraum oder hinter Verschalungen) und Nistplätze von Vogelarten (z.B. Mehlschwalben) aufweisen. Fledermausquartiere und Vogelbrutplätze stellen Lebensstätten von besonders geschützten Arten dar, die nicht zerstört werden dürfen.

Vor dem Abbruch ist daher sicherzustellen, dass solche Lebensstätten nicht betroffen sind. Da unterschiedliche Strukturen wie beispielweise Spalten und Löcher an den Gebäuden im Plangebiet zu erkennen sind, ist die Betroffenheit von Arten nach § 44 BNatSchG vor Abriss zu prüfen.

Hierfür ist die Erstellung einer artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (Habitatpotentialanalyse) notwendig. Nach Vorlage genannter Prüfung kann durch die untere Naturschutzbehörde (uNB) abschließend Stellung bezogen werden. Ggf. sind weitere Untersuchungen durchzuführen.

Eine möglichst starke und nachhaltige Durchgrünung des Plangebiets wird empfohlen. Unbebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, Stellplätze mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen. Um negative Störungen und Beeinträchtigungen von Insekten zu verhindern, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Sind innerhalb des Plangebiets Rodungsmaßnahmen von Hecken und/oder Bäumen nötig, so sind diese nach Maßgabe des § 39 Abs. 5 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

6. Geologie

Im Untergrund des Plangebietes liegt die Festgesteinseinheit "Löwenstein-Formation (Stubensandstein)" vor. Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1:50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden.

Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

Geochemie

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

Bodenkunde

Da ausschließlich Böden in Siedlungsflächen vom Planungsvorhaben betroffen sind, stehen auf Grundlage der Bodenkundlichen Karte (GeoLa BK50) bzw. der Bodenschätzung auf ALK und ALB Basis (2010, vom LGRB vertrieben) keine Informationen zur Bodenfunktionsbewertung zur Verfügung. Die betroffenen Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen. Daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Angewandte Geologie

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Hydrologie

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

Geothermie

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.